



## 90522 Oberasbach

# Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen in Oberasbach



**2.100.000 €**

Kaufpreis

**367,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**348 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**13**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Sebastian Dertinger

Tel.: 0911/9777524

[dertinger@berlet-immobilien.de](mailto:dertinger@berlet-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	367,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	348 m <sup>2</sup>
Zimmer	13
Stellplätze	8

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	02.2025
--------------	---------

### Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.100.000 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	4,76 % inkl.

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Freiplatz ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓



## Beschreibung

Investieren Sie in eine hochwertige Immobilie in einer begehrten Lage von Oberasbach. Dieses moderne Mehrfamilienhaus bietet Ihnen eine hervorragende Gelegenheit zur Kapitalanlage. Es umfasst fünf Wohneinheiten sowie acht Stellplätze, davon zwei Außenstellplätze und sechs Duplexparker, und erfüllt alle Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen.

Das Gebäude erstreckt sich vom Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss, das zugleich das Dachgeschoss bildet. Alle Wohnungen sind mit einem robusten Vinylboden in grauer Eiche ausgestattet, der nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch durch seine Langlebigkeit überzeugt.

Die modernen Badezimmer bieten sowohl Duschen als auch teilweise Badewannen und verfügen über Waschmaschinenanschlüsse sowie Handtuchheizkörper.

Jede Wohnung ist mit einer verglasten Loggia ausgestattet, welche in Richtung Südwesten ausgerichtet sind.

Für effiziente und kostensparende Wärme sorgt eine Fußbodenheizung, die von einer Gaszentralheizung mit Solarunterstützung im Dachgeschoss betrieben wird. Dies reduziert langfristig die Betriebskosten und stellt eine nachhaltige Energieversorgung sicher.

Jeder Wohneinheit ist ein Abstellraum zugeordnet, entweder im Erd- oder im Dachgeschoss. Der fehlende Keller wird durch diese praktischen Lösungen ausgeglichen. Der hauseigene Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und ist ein weiteres Plus für potenzielle Mieter.

Mit sechs Duplexparkern und zwei Außenstellplätzen bietet das Objekt genügend Parkmöglichkeiten, was in urbanen Lagen ein gefragtes Ausstattungsmerkmal darstellt und die Attraktivität der Wohnungen zusätzlich erhöht.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet Ihnen eine solide und zukunftssichere Investitionsmöglichkeit in einer wachstumsstarken Region. Profitieren Sie von einer langfristig stabilen Mietrendite und einer Immobilie, die durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Planung überzeugt.

## Lage

Die Stadt Oberasbach, mit derzeit rund 17.700 Einwohnern, liegt mitten im Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen und ist somit ein idealer Standort mit besten Zukunftsaussichten.

Durch die optimale Infrastruktur und die Nähe zu den Zentren der 3 umliegenden Großstädte ist die Lage außerordentlich begehrenswert.

In der Ortsmitte befinden sich das Rathaus, eine Postfiliale, ein Hotel, ein Ärztehaus, Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie eine Apotheke. Verschiedene Supermärkte und Discounter sind im Ortszentrum innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Diverse Gaststätten im Ort, garantieren gutes Essen in gemütlicher und angenehmer Atmosphäre.

Seine Stadtgrenzen teilt sich Oberasbach mit Nürnberg, Fürth, Zirndorf und Stein.

Die öffentliche Verkehrsanbindung Oberasbachs ist ideal und macht einen PKW schon fast überflüssig. Neben den Busverbindungen, die Oberasbach unter anderem mit den Zentren von Nürnberg und Zirndorf verbinden, gibt es Bahnverbindungen nach Nürnberg sowie nach Ansbach. Der Zirndorfer Bahnhof, der bequem mit den Stadtbuslinien zu erreichen ist, gewährleistet eine ideale Zugverbindung nach Fürth.



Auch für sportliche Aktivitäten ist hier einiges geboten. In den beiden Sportvereinen DJK Oberasbach und TSV Altenberg werden unter anderem, Tennis, Handball, Fußball, Tanzen und viele weitere Sportarten angeboten.

Auch an Bildungs- und Erziehungseinrichtungen mangelt es Oberasbach nicht. Im Ort selbst gibt es mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen und ein Gymnasium. In Zirndorf gibt es außerdem eine Realschule.

Für einen gemütlichen Spaziergang steht das Naturschutzgebiet Hainberg zur Verfügung. Die größte Sandmagerrasenfläche Nordbayerns eignet sich mit einer Fläche von rund 213 ha optimal um dem Alltagsstress zu entfliehen.

